

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 알코리아 주식회사 소유물건(2025타경52527)

의뢰인 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중

감정서번호 : SH-2025-0710-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이  
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수  
없으며 이로 인한 결과에 대하여  
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

소하감정평가사사무소

TEL. 010-7113-4453 FAX. 070-7966-4403

## (구분건물) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

소영수

(인)

감정평가액	일역사천팔백만원정 (₩148,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	알코리아 주식회사 (2025타경52527)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 14	2025. 07. 14	2025. 07. 15	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	148,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩148,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 하남시 덕풍동 소재 지하철5호선 "하남풍산역" 동측 인근에 위치하는 '트윈렉스1' 제6층 제에이-607호(오피스텔)에 대한 수원지방법원 성남지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 14일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 15일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분  
등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유  
건물임.
- ② 본건의 위치, 실제 이용상황 등의 확인은 이해관계인의 부재로 내부 출입이 불가하여 집합건축물대  
장상 건축물현황도 및 현황 표기내용, 인접 유사물건에 대한 탐문조사 등에 의거하였으니 경매진행  
시 참고하시기 바람.
- ③ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을  
가지며, 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 일반적으로 토지건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 평가  
명령에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분해서 구분건물평가명세표에 기재하  
였으며, 배분기준은 한국부동산연구원의 '집합건물 구분평가지 토지건물 배분비율에 관한 연구'(2007년)  
를 참조하되 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려 하  
여 적의 조정 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 하남시 덕풍동 743 트윈렉스1 제6층 제에이-607호			
도로명주소	경기도 하남시 덕풍동로 111-10 (덕풍동)			
	주용도	업무시설, 제1,2종근린생활시설 158개호		
	주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕		
	사용승인	2011.08.30		
	건물규모	층수	지하 4층/지상 8층	
		연면적	14,903.89 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	트윈렉스1/ 6/에이-607호	오피스텔	33.62	35.299	68.919	7.14	48.78
합계 (1개호)			33.62	35.299	68.919	7.14	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	덕풍동 743	트윈렉스1/ 4/A-4**	오피스텔	44.93	92.103	204,000,000 (@4,540,000)	2024.09.13 (2011.08.30)	-
#2	덕풍동 741	하남푸르지오시티/ 7/7**	오피스텔	26.4005	54.8813	115,000,000 (@4,360,000)	2024.08.10 (2013.07.15)	-
#3	덕풍동 741-2	하남풍산메트하임/ 8/8**	오피스텔	25.689	64.516	140,000,000 (@5,450,000)	2025.04.15 (2019.06.11)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일 건물 · 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례<#1>를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.09.13/ 2025.07.14	
경기 오피스텔(주거용)	-1.227% (0.98773)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.08	98.58
			기준시점 당시 지수	2025.05	97.37
		산식		$1 + (97.37 - 98.58) / 98.58$ $\approx 0.98773$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례대비 전유면적 규모에서 우세하나, 향별 효용 등에서 열세한바 전반적으로 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.980	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	-/6/ 에이-607	33.62	#1	4,540,000	1.000	0.98773	0.980	4,390,000	147,591,800	<b>148,000,000</b>
합계		-	-	-	-	-	-	-	-	<b>148,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 유사전용면적 기준	3,900,000-4,500,000	건물위치, 호의 층수, 호별위치 등에 따라 편차가 있음.

본건 지역의 거래수준은 거래량 하락등에 따라 약보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	덕풍동 743 트윈렉스1/6/에이-6**	오피스텔	33.62	68.919	131,000,000	2023.04.24 (2011.08.30)	법원경매
					(@3,900,000)		
(2)	덕풍동 742 트윈렉스2/6/비-6**	오피스텔	24.13	24.13	101,000,000	2025.06.05 (2011.09.23)	법원경매
					(@4,190,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

용도별	경기 하남시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	2,547,000,000	2,179,000,001	85.6	11	6	54.5
오피스텔(주거)	13,452,222,220	11,685,909,369	86.9	191	40	20.9

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	트윈렉스1 제6층 제에이-607호	33.62	7.14	<b><u>148,000,000</u></b>
합계		-	-	<b>148,000,000</b>

### 2. 가격결정의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		경기도 하남시 덕풍동 743 트윈렉스1 제6층 제에이-607호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 하남시 덕풍동  [도로명주소] 경기도 하남시 덕풍동로 111-10 (덕풍동)	743 트윈렉스1	오피스텔 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 8층	지4층	1,368.05			
					지3층 ~ 지1층 각	1,356.37			
					1층	1,117.25			
					2층	1,172.54			
					3층	1,213.84			
					4층 ~ 8층 각	1,192.62			
					옥탑1층	56.06			
					옥탑2층	56.06			
					옥탑3층	60.32			
					상동	743	대	일반상업지역	1,567.5
				(내)					
				철근콘크리트구조 제6층 제에이-607호	33.62	33.62	148,000,000	공용부분 포함 비준가격	
				소유권	7.14				
				1.x -----	1,567.5 x----	7.14			
				대지권	1,567.5				
							토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 59,200,000 88,800,000	
		합 계						₩148,000,000.-	
			이 하	여	백				

## (구분건물)감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	
(8) 토지이용계획 및	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 하남시 덕풍동 소재 지하철6호선 '하남풍산역' 동측 인근에 위치하고, 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 공원, 아파트 단지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 제반차량 출입 및 주정차 가능하고, 서측 인근에 지하철5호선 "하남풍산역", 남서측 및 북서측 인근 간선도로(덕풍동로)등에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지4층/지상8층 '트윈렉스1'  
오피스텔 중 제6층 제에이-607호로서,  
외벽 : 석재 붙임 및 페인팅칠 마감 등,  
창호 : 하이샤시 창호 등임.

### (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.(후첨 "내부구조도" 참조)

### (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 스프링쿨러, 도시가스 공급설비등 구비되어 있음.

## (구분건물)감정평가요항표

- |               |                   |                        |          |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역      | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 가로장방형 토지로서, 현황 오피스텔 건부지 임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 소재 건물 기준 남서측으로 노폭 약 15미터의 내외의 포장도로에 접하여 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

덕풍동 743 :도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(풍산지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(수도법 시행령 제14조의3제1호)<수도법> 임.

### (9) 공부와의 차이

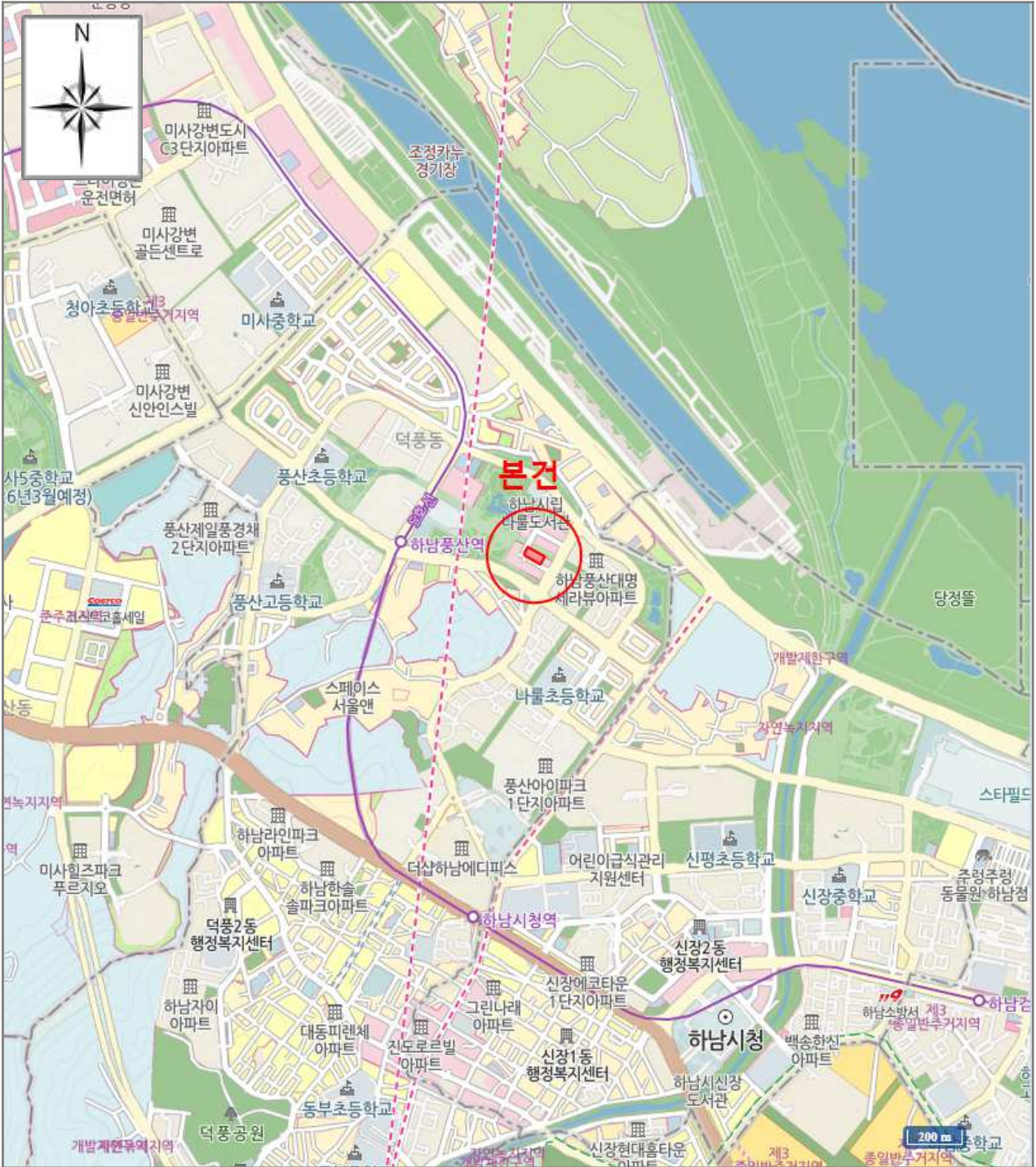
해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도

소재지	경기도 하남시 덕풍동 743 트윈렉스1 제6층 제에이-607호
-----	------------------------------------



[ 범례 ]

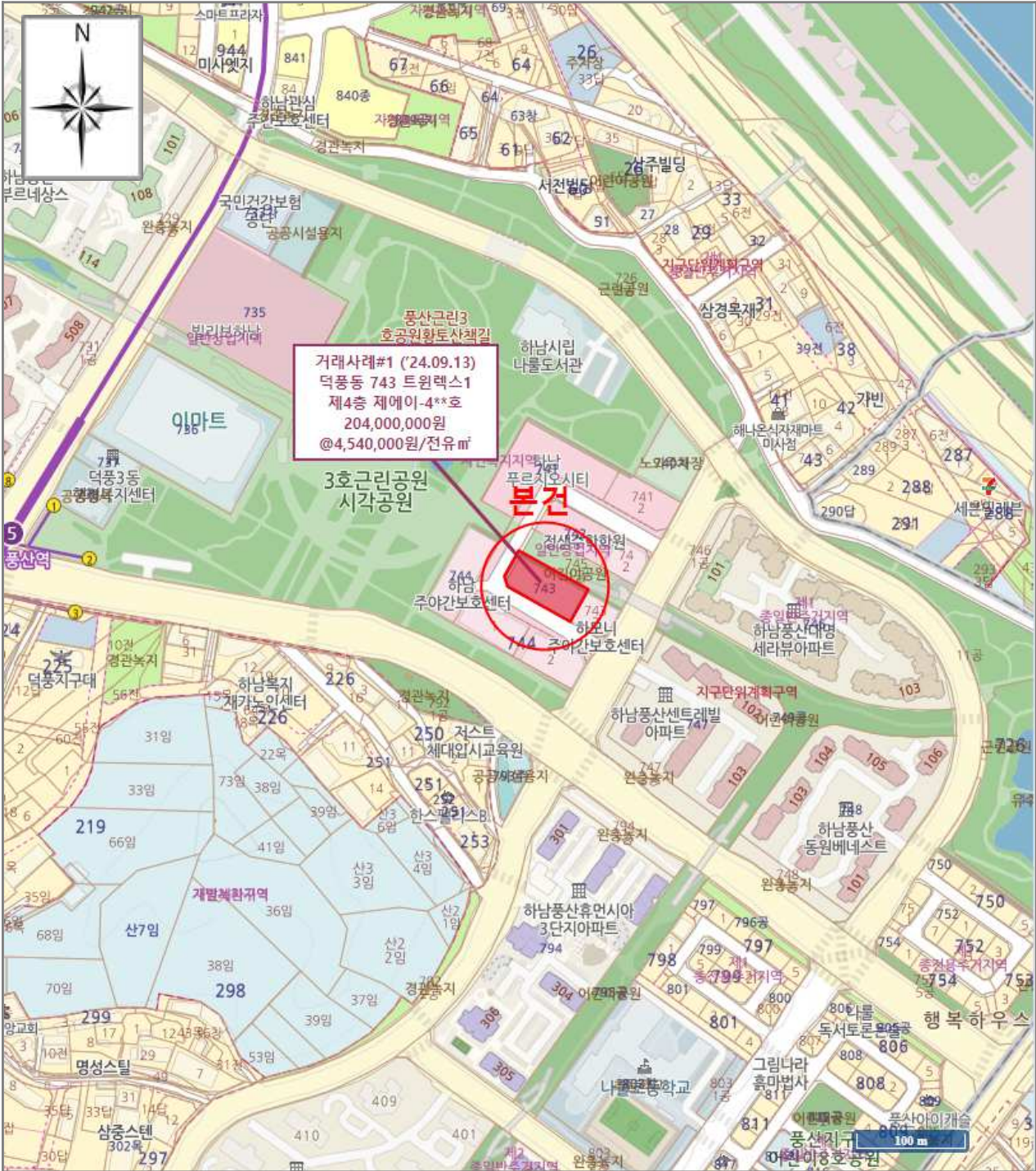
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

소재지	경기도 하남시 덕풍동 743 트윈렉스1 제6층 제에이-607호
-----	------------------------------------

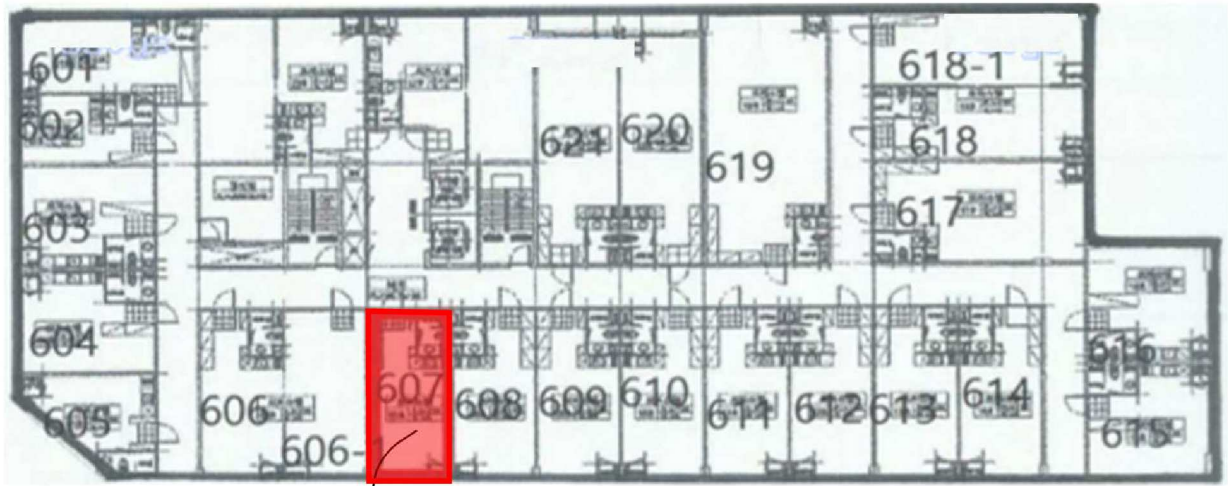


# 건물 개황도



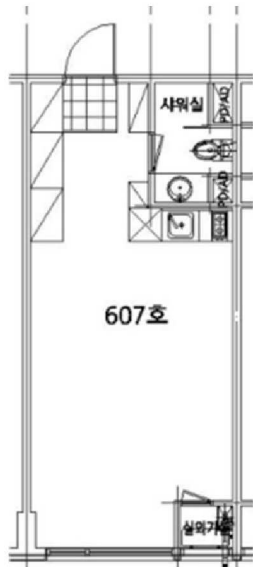
NO SCALE

제6층 호별배치도



본건  
(가) 제에이-607호

본건 내부 구조도



# 사 진 용 지

소재지

경기도 하남시 덕풍동 743 트윈렉스1 제6층 제에이-607호



본건 소재 건물 전경 (북서측방면)



본건 소재 건물 전경 (남동측방면)



본건 소재 건물 1층 출입구

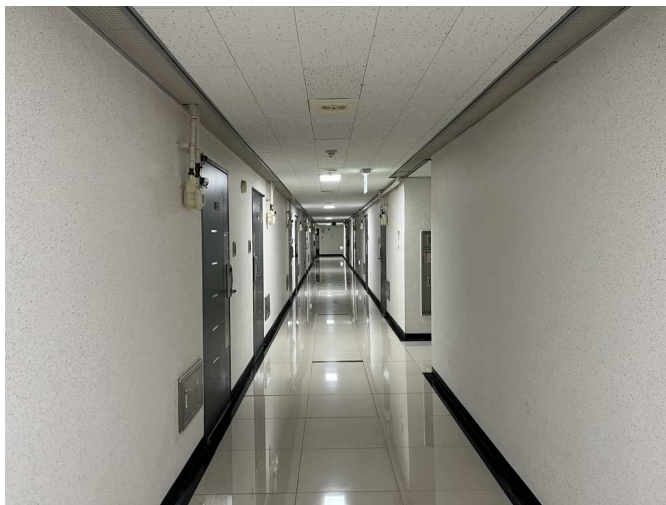
# 사 진 용 지

소재지

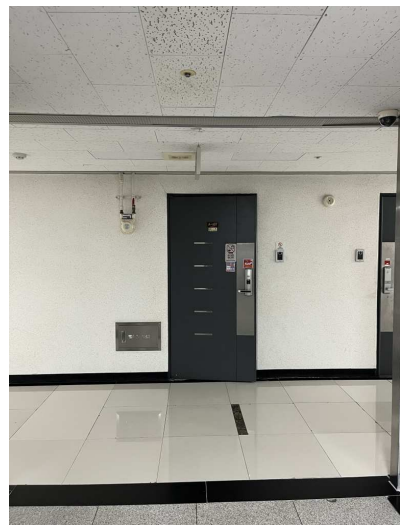
경기도 하남시 덕풍동 743 트윈렉스1 제6층 제에이-607호



본건 건물 내부 (6층 엘리베이터)



본건 건물 내부 (6층 복도)



본건 전경